



DOSSIER DE PRESSE 2013

Groupe
Pierre & Vacances
CenterParcs

Le Domaine du Bois aux Daims
Vienne - Grand Ouest
Un village innovant au cœur de la forêt

Center Parcs

Center Parcs en Europe.....	p. 3
Center Parcs en France.....	p. 4
Un concept unique	p. 5
Les piliers de Center Parcs.....	p. 6

Le Domaine du Bois aux Daims

À la conquête de l'Ouest.....	p. 10
Le plan masse	p. 11
L'ambiance paysagère.....	p. 12
Les cottages.....	p. 14
Les équipements	p. 19
Les loisirs	p. 24

Un projet d'envergure

Les chiffres clés.....	p. 26
Le financement.....	p. 27
Le calendrier	p. 28
La commercialisation immobilière.....	p. 29
Les intervenants du chantier.....	p. 31
Les architectes - paysagiste - décoratrices	p. 32
Les emplois pendant l'exploitation.....	p. 33

Le développement durable

La parole à Marie Balmain.....	p. 36
Les mesures environnementales.....	p. 37
La parole à Alexandre Delamarre.....	p. 41
L'ancrage territorial.....	p. 42

À propos du Groupe Pierre & Vacances-Center Parcs	p. 43
---	-------



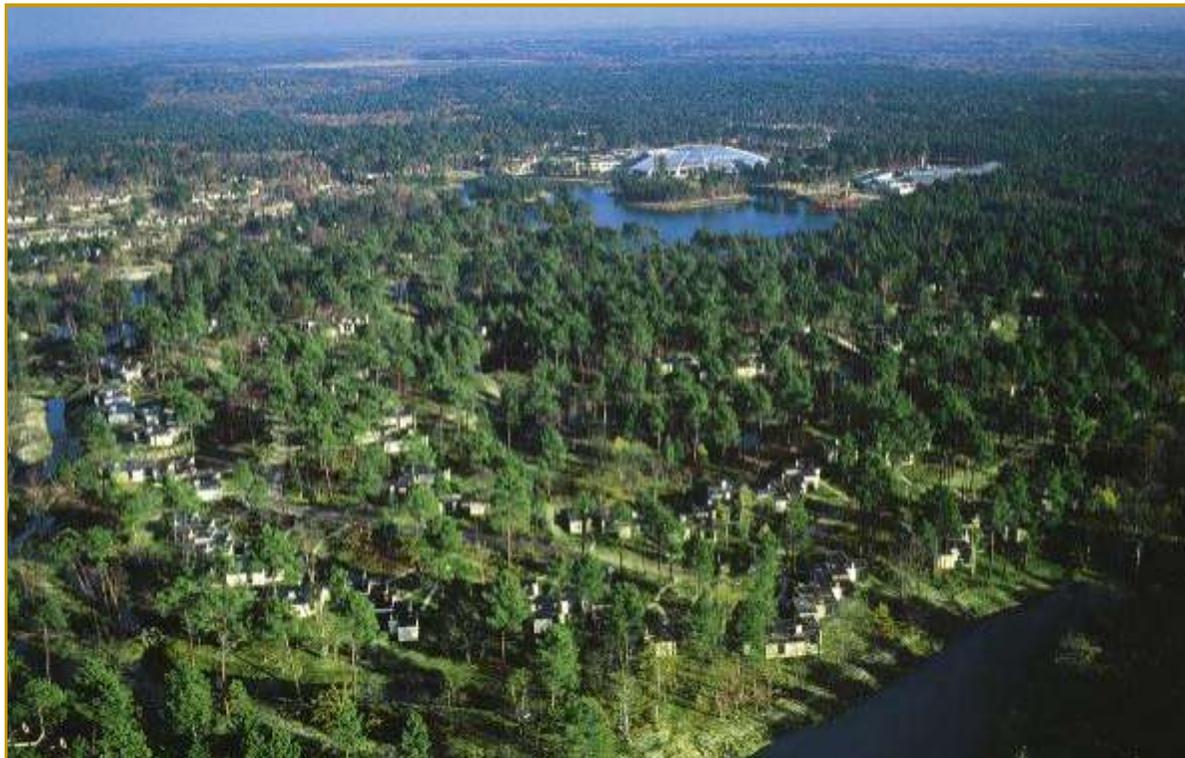
CENTER PARCS EN EUROPE



Créé aux Pays-Bas en 1968, Center Parcs s'est implanté progressivement en Allemagne, en Belgique et en France. Toute l'année, les 20 Domaines accueillent les couples, les familles et les amis en quête de nature et d'une offre complète d'activités sportives et de loisirs.

Center Parcs en Europe

20 Domaines
13 400 cottages
67 000 lits



Des courts séjours en pleine nature, dans un cottage spacieux et confortable, en famille, entre amis, pour des moments de détente et de complicité, autour de nombreuses activités à la carte, tout près, toute l'année.

CENTER PARCS EN FRANCE

Les Domaines français sont répartis dans l'hexagone et sont situés à moins de deux heures des grands centres urbains.

Le premier né, le Domaine des Bois-Francis a vu le jour en Normandie il y a 25 ans. Aujourd'hui, 80 % de ses cottages sont rénovés et de nouveaux concepts de restauration et de commerces sont proposés.



**Center Parcs
en France**
4 Domaines
3 370 cottages
17 500 lits



Le Domaine des Hauts de Bruyères en Sologne a ouvert en 1993. Il abrite notamment « l'Expérience Factory », une aire de jeux couverte unique de 4 500 m² pour les enfants et le toboggan aquatique à sensations, le Topsy Turvy.



Le Domaine du Lac d'Ailette abrite des cottages au style canadien. Implanté en Picardie, le long d'un lac de 140 hectares, il est idéal pour la pratique d'activités nautiques.



Le Domaine des Trois Forêts, situé en Moselle et ouvert en 2010, s'étend sur 345 ha de forêt dont un 'cœur vert' de 58 ha. Il compte 907 cottages HQE, un Aqua Mundo dernier cri et une chaufferie bois.

- 1 LE LAC D'AILETTE (F)**
Parc Nautique de l'Ailette
02860 Chamouille
- 2 LES BOIS-FRANCIS (F)**
Les Barils
27130 Verneuil-sur-Avre
- 3 LES HAUTS DE BRUYÈRES (F)**
Rue Lamotte
41600 Chaumont-sur-Tharonne
- 4 LES TROIS FORÊTS (F)**
Rue de Bertrambois
57790 Hattigny

UN CONCEPT UNIQUE

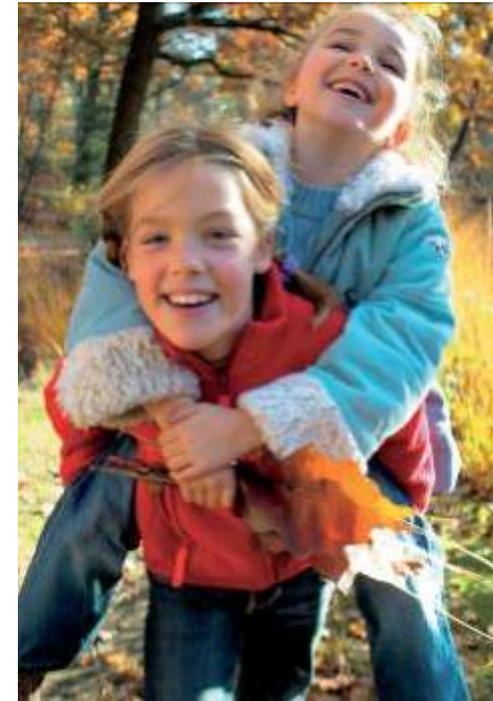
Depuis plus de 45 ans, Center Parcs a conçu et développé un nouveau style de vacances : les courts séjours en pleine nature, près de chez soi et toute l'année. De véritables pauses « bien-être » pour se retrouver, en famille, en couple ou entre amis, autour de multiples activités de détente et de loisirs à la carte.

Implantés dans les plus belles régions, les 20 Domaines européens sont situés au cœur de forêts préservées. On y circule à pied ou à vélo.

Logés dans des cottages confortables et spacieux, les hôtes profitent d'un cadre exceptionnel de verdure et de lacs.

Center Parcs France atteint un taux moyen annuel d'occupation de 80 %.

En 2013, Center Parcs engage la construction du 5^{ème} Domaine en France : **le Domaine du Bois aux Daims** dans le département de la Vienne.



LES PILIERS DE CENTER PARCS

A noter :

Les Domaines
Center Parcs
Europe sont
certifiés ISO 14001
pour la qualité de
leur système de
management
environnemental
depuis 1999.

Précurseur d'un tourisme vert de qualité, **Center Parcs s'engage à préserver et valoriser la faune, la flore, le patrimoine environnant et la biodiversité.**

Chaque Center Parcs est installé au cœur de la nature. Une balade à pied ou à vélo est l'occasion de découvrir les centaines d'espèces végétales et animales dans les Domaines. Center Parcs s'impose des règles strictes afin de protéger la nature dans toutes les phases : conception, construction, exploitation.

LA NATURE



L'EAU

L'Aqua Mundo, le royaume de l'eau

Un vaste espace aquatique ludique, dénommé **Aqua Mundo**, constitue le pôle majeur et symbolique des Domaines Center Parcs : couvert et équipé d'une piscine à vagues, de nombreux bassins, rivières, arbre à eau, toboggans, grand huit aquatique, bains bouillonnants... La température de l'eau est constamment maintenue à 29°C.

Le Spa, la pause détente

Le "Nature & Spa" propose deux espaces conçus pour le bien-être : un **Aqua Sana** avec des prestations à la carte (modelages, enveloppements corporels...) et l'**Aqua Balnéo** avec une piscine zen, des douches sensorielles, un sauna et un hammam.



LES PILIERS DE CENTER PARCS

LES COTTAGES



Les cottages, de 4 à 12 personnes, sont de **vraies maisons de campagne intégrées à la nature**. Spacieux et lumineux, ils disposent d'un vaste salon avec cheminée et baie vitrée, d'une cuisine équipée et de chambres séparées. Sans vis-à-vis, les cottages permettent aux vacanciers de profiter pleinement de la forêt environnante.



Plusieurs gammes de cottages : Comfort - Eden Comfort, Premium - Eden Premium, et VIP - Eden VIP avec pour chacun d'eux, des décorations et équipements spécifiques. Les cottages VIP proposent du mobilier design et épuré, des surfaces spacieuses et sont équipés de sauna ou hammam ou baignoire à remous.



Actualité

736 cottages ont été rénovés en 2011 et 2012. La majorité des cottages a été entièrement rénovée : architecture extérieure, design intérieur, nouveaux équipements et mobiliers.

Point fort :

La majorité des cottages normands et solognots font peau neuve.

LES PILIERS DE CENTER PARCS

Un palette complète et diversifiée d'une **trentaine d'activités ludiques ou sportives**, pour les enfants et les adultes, intérieures et de plein air, est proposée dans chaque Domaine Center Parcs. Outre l'Aqua Mundo et les balades à vélo, à cheval ou en Segway®, les résidents ont le choix parmi :



- des loisirs intérieurs :

tennis, badminton, squash, ping-pong, volley-ball, bowling, billard, escalade, gym aquatique, jeux vidéo...



- des loisirs extérieurs :

équitation, terrains de jeux, tennis, tir à l'arc, golf, bateaux à pédalier, canoës, VTT, Parcours d'Aventures dans les arbres, parcours de randonnée...



- pour les enfants :

Baluba, ateliers "Quand j'serai grand", parcours Pitchoun et Ouistiti, séances bébés nageurs, pataugeoire, poussyclettes, mini-ferme, aires de jeux, mini-golf, mini-kart électrique, tournois sportifs...

Pour vivre ces moments en famille, des animations sont organisées pour tous les âges : parade, quiz, soirées thématiques et soirée dansantes...

LES ACTIVITÉS DE LOISIRS



LES PILIERS DE CENTER PARCS

LES SERVICES



Dans un décor luxuriant sont regroupés des restaurants aux spécialités variées et des boutiques où il fait bon flâner tout au long de la journée. Le Centre Village accueille aussi la réception du Domaine dans laquelle les vacanciers peuvent réserver des services à la carte. Enfin, un Point Info Tourisme propose des alternatives de visites, animations et excursions aux environs du Domaine.



LE DOMAINE DU BOIS AUX DAIMS À LA CONQUETE DE L'OUEST

La Vienne, un territoire authentique et dynamique

Après la Normandie, la Sologne, l'Aisne et la Moselle, Center Parcs lance son nouveau Domaine dans le département de la Vienne, en région Poitou-Charentes.



L'aéroport de Poitiers propose des lignes régulières depuis Londres, Edimbourg, Lyon et Ajaccio.

Le Groupe Pierre & Vacances-Center Parcs s'implante au Pays du Futuroscope entre les Châteaux de la Loire et le Marais Poitevin. **Il choisit le département de la Vienne et la région Poitou-Charentes pour leurs atouts considérables** : qualité de l'environnement, parcs de loisirs, patrimoine historique.

Au carrefour de Poitiers (55 min.), Tours (1h), Angers (1h05) et Nantes (2h00), le Domaine Center Parcs est accessible en TGV depuis Paris (1h30 pour Poitiers et 55 min. pour Saint-Pierre des-Corps - Tours).

Début des travaux : **printemps 2013**

Ouverture au public : **printemps 2015**

Investissement : **300 millions d'euros HT**

Fréquentation annuelle estimée : **1,1 million de nuitées**



Un espace préservé pour un village résolument nature

Au cœur d'un ancien domaine de chasse du 13^{ème} siècle, situé à proximité du Château de la Mothe-Chandeniers, le Domaine accueillera ses résidents **dans une forêt exceptionnelle de 260 hectares, en immersion avec le monde animal.**

Le Domaine du Bois aux Daims se compose de 800 cottages en bois harmonieusement nichés dans la forêt, d'un centre village de 26 000 m² abritant des boutiques, restaurants et l'Aqua Mundo, d'un cœur animalier et son lac, et propose de multiples activités nature et sportives, un spa et un centre de séminaires.



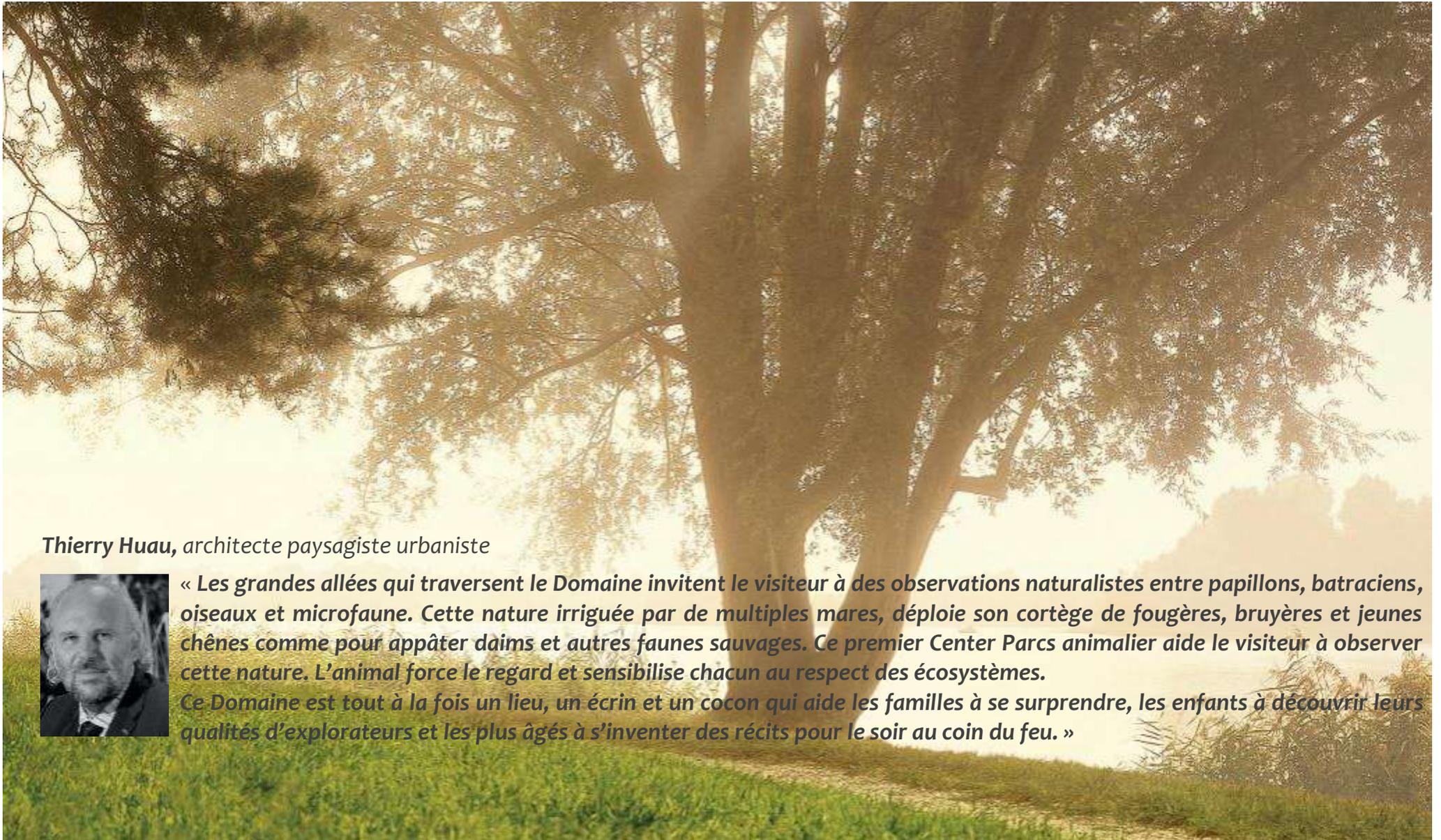
LE PLAN MASSE



Centre Village

Terrain de 264 ha réparti sur les communes des Trois Moutiers (163 ha) et Morton (101 ha)

- 1 Accueil sécurité / Safety facility
- 2 Parking visiteurs / Guest parking
- 3 Bagagerie / Luggage storage facility
- 4 L' Aqua Mundo / The Aqua Mundo
- 5 Le Dôme / The Dome
- 6 Fun Shop
- 7 Embarcadère / Pier
- 8 Marais / Marsh
- 9 Parcours de l'Aventure / Tree climbing
- 10 Minigolf / Mini golf
- 11 Beach volley / Beach volley
- 12 Le lac / The lake
- 13 Bike center / Bike centre
- 14 Ferme pédagogique / Educational farm
- 15 Etable / Stables
- 16 Poney club / Pony club
- 17 Back office
- 18 Tir à l'arc / Archery
- 19 Tennis / Tennis
- 20 Maison forestière / Log cabin
- 21 Maisons dans les arbres / Tree houses
- 22 Terrain de jeux multisports / Multi-sport playing field
- 23 Ile aux oiseaux / Bird island
- 24 Minifoot en herbe / Junior football on grass pitch
- 25 Passerelle / over walk
- 26 Coeur animalier / Animal world
- 27 Enclos des cottages / The cottage area
- 28 Coeur forestier / Heart of the forest



Thierry Huau, architecte paysagiste urbaniste



« Les grandes allées qui traversent le Domaine invitent le visiteur à des observations naturalistes entre papillons, batraciens, oiseaux et microfaune. Cette nature irriguée par de multiples mares, déploie son cortège de fougères, bruyères et jeunes chênes comme pour appâter daims et autres faunes sauvages. Ce premier Center Parcs animalier aide le visiteur à observer cette nature. L'animal force le regard et sensibilise chacun au respect des écosystèmes.

Ce Domaine est tout à la fois un lieu, un écrin et un cocon qui aide les familles à se surprendre, les enfants à découvrir leurs qualités d'explorateurs et les plus âgés à s'inventer des récits pour le soir au coin du feu. »

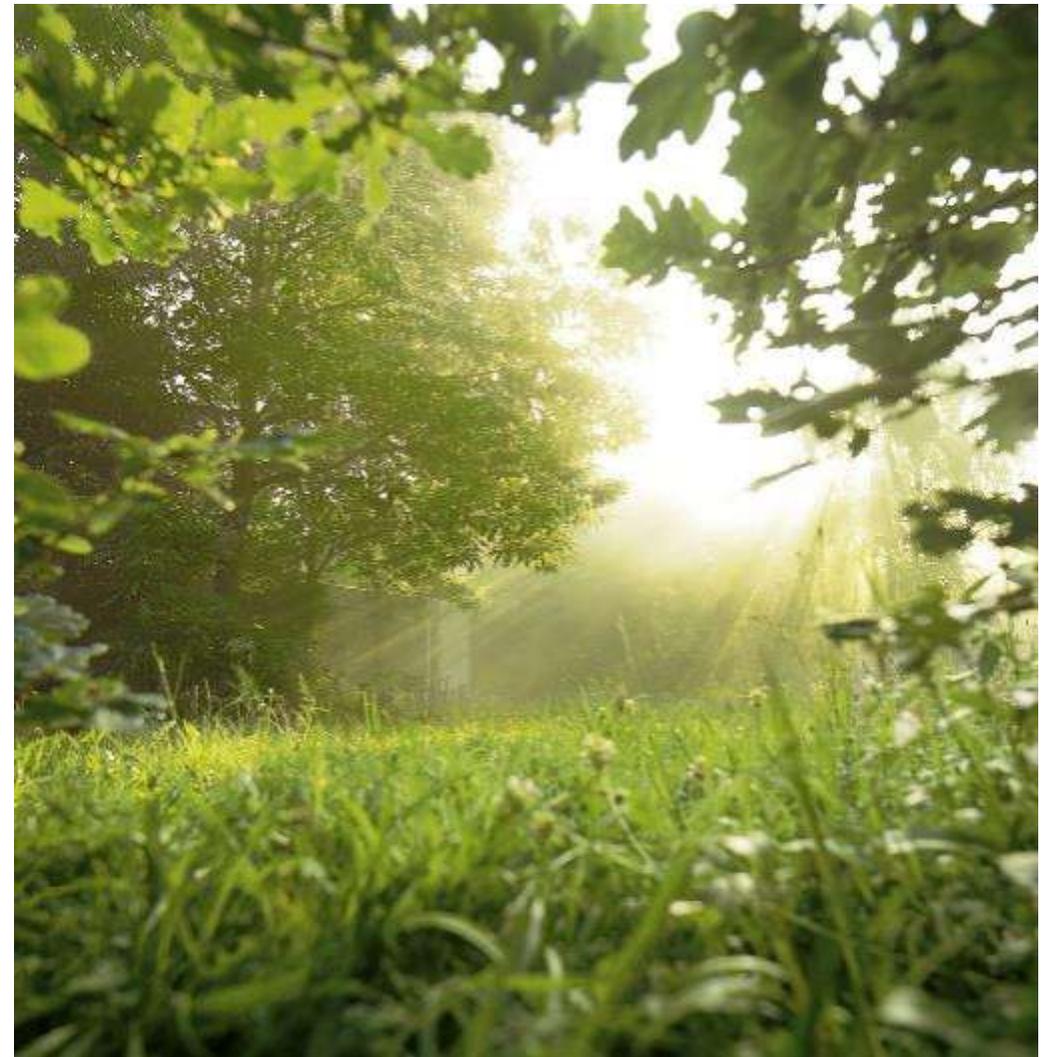
Le 1^{er} Center Parcs « animalier »

L'espace est partagé entre les hommes et les animaux.

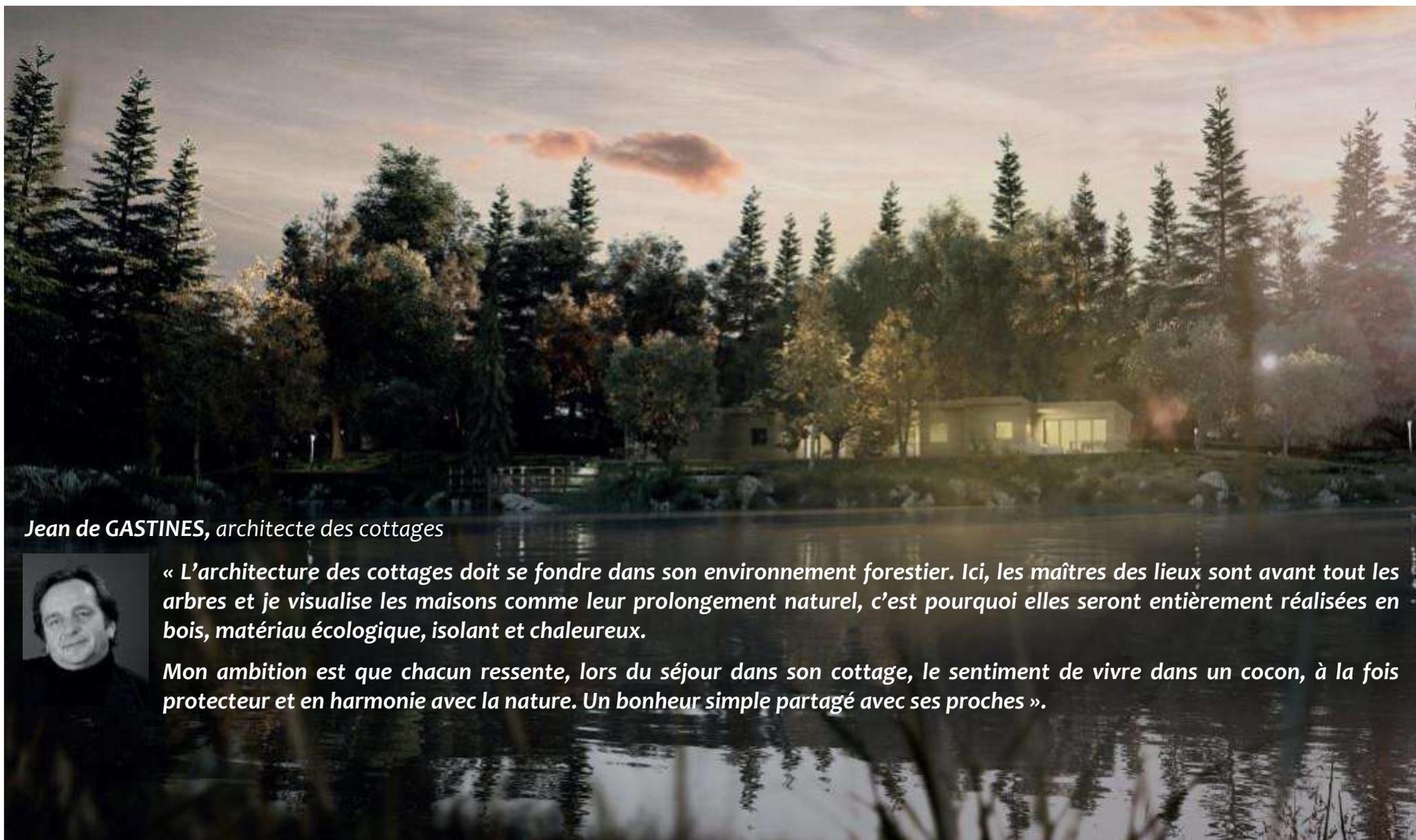
La forêt, composée majoritairement de résineux, verte toute l'année, est le refuge d'espèces rares telles que le discret batracien qu'est le « Triton crêté » ou l'élégant papillon qu'est le « Damier de la Succise »...

Le Domaine abrite également une grande diversité d'oiseaux. Des nichoirs ont été installés au niveau des cottages pour faciliter leur observation.

Au sein du Domaine, l'animal est le trait d'union naturel entre les vacanciers et la forêt environnante. Petits et grands pourront vivre des expériences uniques entre cohabitation, voisinage et interaction avec les animaux grâce aux différents lieux privilégiés : la ferme, le cœur forestier, les enclos, la zone sanctuaire...



LES COTTAGES



Jean de GASTINES, architecte des cottages



« L'architecture des cottages doit se fondre dans son environnement forestier. Ici, les maîtres des lieux sont avant tout les arbres et je visualise les maisons comme leur prolongement naturel, c'est pourquoi elles seront entièrement réalisées en bois, matériau écologique, isolant et chaleureux.

Mon ambition est que chacun ressente, lors du séjour dans son cottage, le sentiment de vivre dans un cocon, à la fois protecteur et en harmonie avec la nature. Un bonheur simple partagé avec ses proches ».

Le cottage, un cocon douillet en pleine nature

Le Domaine comprend 800 cottages d'architecture contemporaine conçus par l'architecte Jean de Gastines et harmonieusement nichés dans l'immense espace boisé.

Le bois est un dénominateur commun en parfaite harmonie avec le paysage.

Spacieux, lumineux et de plain-pied, les cottages de 55 à 90 m² (et jusqu'à 177 m² pour les personnes) sont pourvus de larges baies vitrées qui s'ouvrent sur une grande terrasse privative sans vis-à-vis.

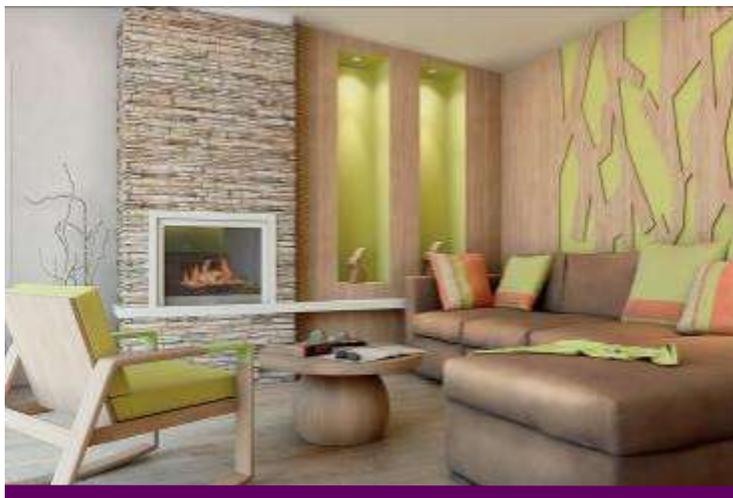
L'ensemble des activités de loisirs sont accessibles à pied ou à bicyclette depuis les cottages.

Les cottages, répartis en hameaux de 85 à 170 unités, répondent aux normes des **résidence de tourisme 4 étoiles**.



LES COTTAGES

VIP : 183 cottages



Élegants et haut de gamme, ces cottages de 4 à 12 personnes proposent une cuisine ouverte sur un séjour avec un canapé d'angle et une cheminée, de grandes chambres avec chacune une salle de bains ou une salle d'eau équipée d'un sauna ou d'un hammam.

La décoratrice **Caroline Deffis** a imaginé une maison de famille où la nature est omniprésente.

Dans ces cottages VIP, les matériaux nobles, le bois, la pierre, les tissus naturels et les couleurs sont déclinés de la forêt : vert mousse, rouille, prune. Les teintes douces et les sources de lumière créent une atmosphère raffinée, confortable.

La terrasse et le canapé extérieur créent un nouvel espace de vie inspiré de l'intérieur. La chambre parentale dispose d'un vaste espace bien-être, équipé d'une baignoire balnéo de grande taille et d'un hammam habillé de mosaïque, le tout baigné d'une lumière naturelle.



Caroline DEFFIS, architecte d'intérieur : « Une expérience de campagne heureuse. Entre rétro et contemporain, un cottage dans son temps avec ses racines dans la forêt. La conception agrandit la sensation d'espace avec une large cuisine ouverte, cœur de vie, pour une nouvelle lecture du volume qui correspond au style de vie actuel avec des retrouvailles autour de la grande table en bois. »

LES COTTAGES

Premium : 310 cottages



Chaleureux et spacieux, ces cottages de 4 à 8 personnes se composent d'un séjour avec poêle-cheminée, d'une cuisine américaine et d'une salle de bains avec baignoire à hydrojets.

La décoratrice **Laurence Goardon du Cabinet Igloo** a décliné le bois sous toutes ses formes et des tissus chaleureux pour inventer cette maison de campagne.

Dans un esprit de cocon de branches et de verdure, au cœur de la nature environnante, le cottage Premium est baigné de lumières tamisées, douces, en éclairage indirect.

Le cottage est conçu pour se retrouver autour du poêle, se pelotonner sur le moelleux des banquettes et des coussins. On décroïssonne, c'est un espace de vie travaillé et creusé dans ses moindres détails pour se blottir et s'y sentir bien.



Laurence GOARDON, Igloo, architecte d'intérieur « La cuisine se dévoile depuis le mur en bois qui se transforme en rangements découvrant les équipements. Les chambres sont des refuges pour entendre le bruissement de la forêt : des images de nature, une tête de lit en rondins, des couleurs naturelles ; ce sont des chambres-alcôve pour se reposer des aventures ! »

LES COTTAGES

Comfort : 307 cottages



Fonctionnel et convivial, ce cottage de 4 à 8 personnes offre une cuisine américaine ouverte sur un séjour avec poêle-cheminée et des chambres fonctionnelles.

La décoratrice **Sophie Jacqmin** a revisité les codes de la maison de campagne dans une approche ludique et colorée.

Elle privilégie une convivialité chaleureuse et facile à vivre. Le cottage Comfort est une invitation au jeu, aux souvenirs d'enfance grâce à des mobiliers originaux, détournés de leur usage.



Il offre l'occasion de se réunir en tribu au sein d'un nid douillet. Les chambres d'enfants sont plongées dans un jeu d'ombres et de lumière favorisant l'apparition d'ombres chinoises...



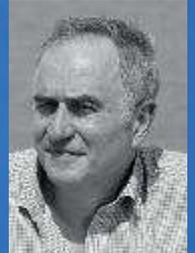
Sophie JACQMIN, architecte d'intérieur « Le salon est traité comme un jardin intérieur, avec un grand fauteuil à l'allure de panier à pique-nique, une table bouton. La tête de lit de la chambre parentale est imaginée comme une page d'herbier. C'est la générosité et la convivialité par nature. »

LES ÉQUIPEMENTS

Philippe PASCAL, architecte du Centre Village

« Beauté et discrétion, voila notre approche d'architectes pour le cœur du village. Une architecture qui s'intègre dans son environnement en symbiose avec les éléments.

Au bord d'un lac, des ailes légères et transparentes flottent, telle la cime des grands arbres sur des troncs élancés. Dessous, une jungle luxuriante et colorée abrite un grand nombre d'activités, le tout mis en valeur par une scénographie paysagère vivante et animée. »



Exemple d'illustration - Domaine des Trois Forêts en Moselle

Le Centre Village

D'une surface couverte d'environ 20 000 m², le Centre Village, qui s'ouvre sur le lac et la forêt environnante, regroupe toutes les activités de loisirs et les services pour disposer tout au long de l'année sous une serre bioclimatique de :

- l'Aqua Mundo et le Spa,
- la réception,
- les restaurants et les boutiques dont un corner de produits régionaux.
- le bowling,
- un centre de séminaires de 680 m²,
- un espace de jeux réservé aux plus petits avec le Club Enfants, le Baluba et une crêperie.

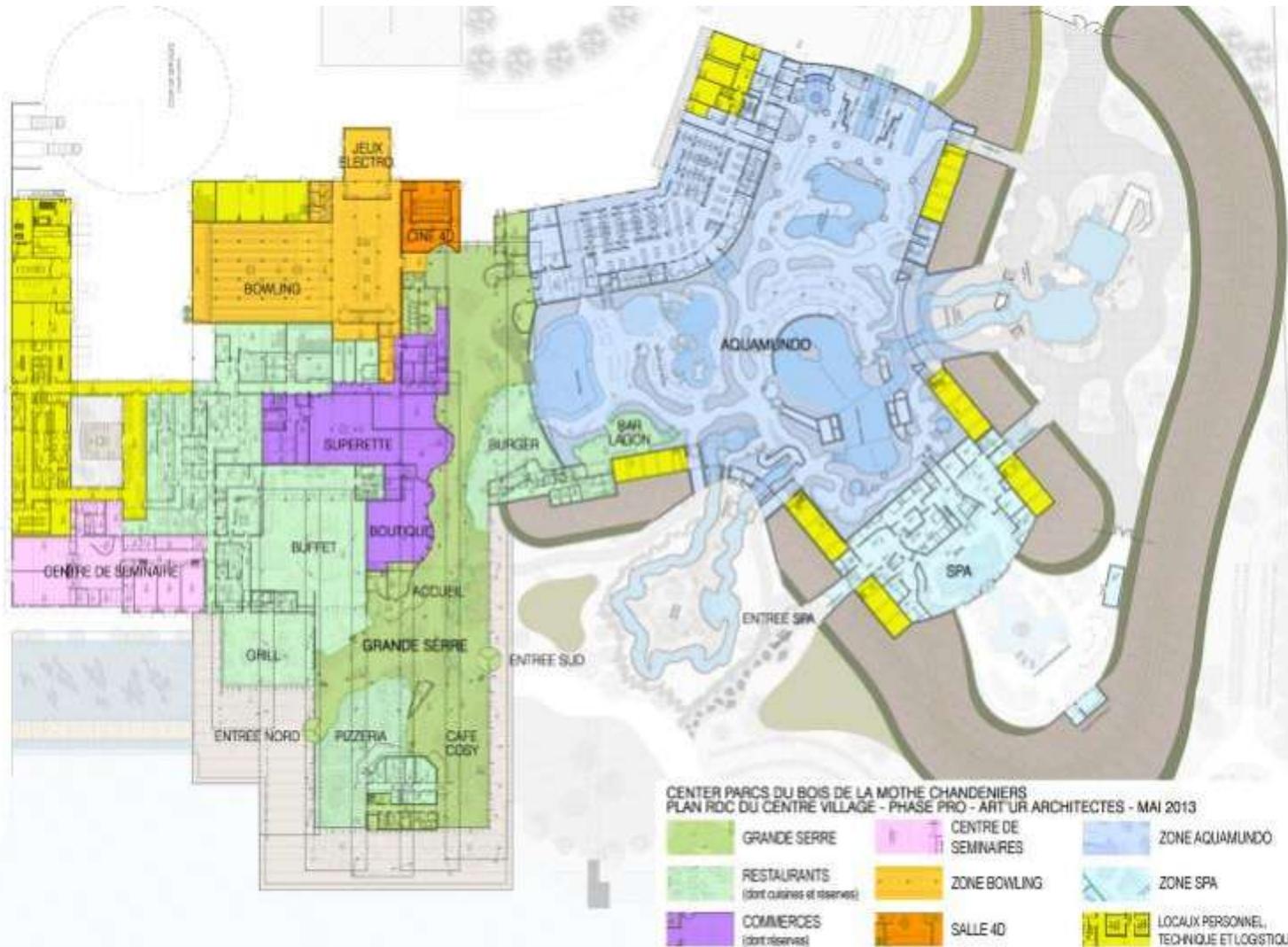
Lieu de flânerie dans un jungle luxuriante avec sa végétation aux essences variées provenant de forêts contrôlées, il intègre également la réception centrale du Village.



Philippe PASCAL, architecte du Centre Village « Entre ciel, terre et eau, le cœur battant du Domaine offre des perspectives à couper le souffle. Toutes les activités de loisirs et les services sont regroupés dans le Centre Village, au bord de l'étang. La grande serre fait la part belle aux formes légères et arrondies. Tel le pont d'un bateau, ses terrasses s'avancent en surplomb sur le plan d'eau. Son architecture aérienne s'intègre parfaitement dans les paysages lacustres environnants. »

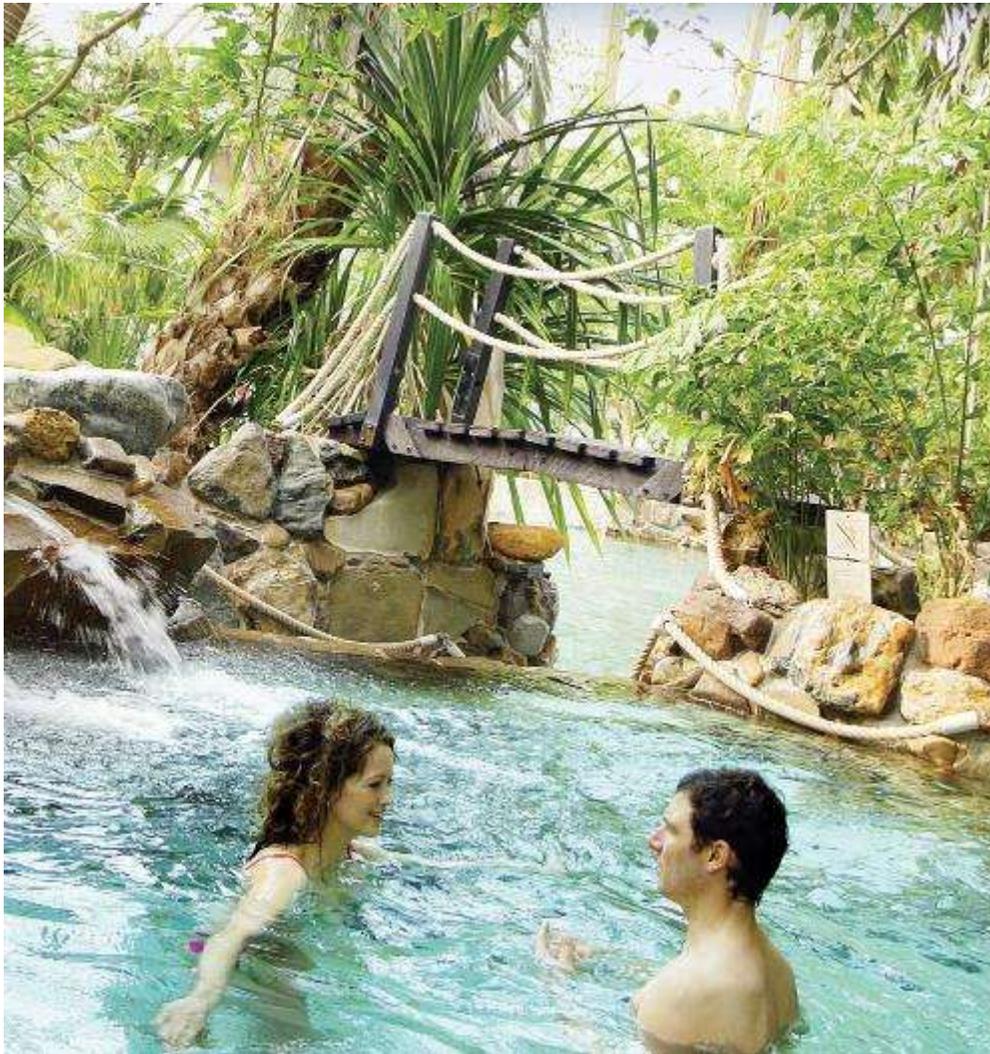
LES ÉQUIPEMENTS

Le Centre Village



LES ÉQUIPEMENTS

L'Aqua Mundo



Cet espace aqualudique tropical offre en toutes saisons une multitude de jeux d'eau dans un lagon à 29°C où la température de l'air est maintenue à 30°C.

L'Aqua Mundo, d'une surface de 6 000 m², abrite de nombreux bassins intérieurs et extérieurs, plages aménagées, grottes secrètes, jeux d'eau, piscine à vagues, toboggans, bains bouillonnants, arbre à eau, lagons et rivière sauvage... dans des atmosphères 'Enfants', 'Ludique', 'Détente' et 'Plein Air'.

Il est accessible gratuitement aux vacanciers logeant dans un cottage et ouvert à la journée aux visiteurs extérieurs.



L'Aqua Mundo et le Spa



Le Spa

Espace de 1300 m² sur deux niveaux, le Spa se compose de deux saunas bio intérieur et extérieur, d'un hammam, de 220 m² de bassins dont 150 m² à l'extérieur. Il est réservé aux plus de 18 ans.

En parfaite harmonie avec son environnement, le Spa abrite des cascades naturelles et des plantes tropicales, une grotte de sel avec air iodé, une halle baignée de lumière dans une décoration naturelle qui mise sur des matériaux bruts et des lignes pures pour une invitation au bien-être.



Tous les plaisirs de l'eau et tous les bienfaits des soins grâce à des jets massage, une marche à contre-courant, des douches sensorielles, des bains à température variable, des cabines de soins à la carte (gommage, hydrojets...) dans une ambiance tamisée et végétalisée.

Les activités sportives et de loisirs

Pour les amoureux de la nature, les sportifs et les jeunes aventuriers, le Domaine du Bois aux Daims offre de multiples activités :

Parcours de l'Aventure, beach-volley, vélo, tennis, mini-golf, tir à l'arc, promenade sur la rivière en bateau à pédalier ou électrique, barque ou canoë.

L'expérience nature sera complétée par des balades guidées et pédagogiques au sein de la zone sanctuaire : 35 ha conservés et préservés de tout aménagement pour devenir une véritable réserve de biodiversité en faveur des espèces protégées de la faune et de la flore locale.



La ferme et le poney club

Côtoyer les animaux de la ferme, caresser un agneau, nourrir un chevreau, découvrir le Baudet du Poitou, et partir en balade à dos de poney... Les petits vacanciers du Domaine se donneront rendez-vous à la Ferme ou au poney Club.

Conçue par Sindou Faurie - Planson et Associés, cet espace de 1 900 m² comprend une cour, un bâtiment principal et abrite une étable avec son enclos, une crêperie et des zones de jeux intérieures et extérieures.



Une expérience unique avec le monde animal

Exclusivité

Le Domaine du Bois aux Daims développe un projet animalier complet pour vivre une expérience inédite.

Le cœur animalier

Au cœur du Domaine, un espace de 10 hectares est dédié à la découverte d'autres animaux des forêts et des rivières. Il est aménagé pour accueillir des cerfs élaphe (cervidés d'Europe aux bois caractéristiques), que petits et grands admireront en toute tranquillité depuis une passerelle, des observatoires perchés, des lucarnes dans les cabanes et des petits sentiers de découverte.

Ce cœur sera aussi le lieu de vie d'autres animaux : ratons laveurs, furets, myocastors, écureuils, lapins de garenne, grues, faisans... visibles depuis les sentiers de promenade ou le long de la rivière lors des sorties en bateau. Ici encore, les visiteurs auront l'opportunité d'approcher les daims vivant en liberté dans cet espace.

Les réserves des cottages, un tête-à-tête privé avec les animaux

11 espaces de 10 à 20 hectares accueillent plus d'une centaine de daines pour offrir aux visiteurs une expérience unique : vivre auprès des animaux en toute quiétude dans la forêt. Les résidents pourront observer les daines depuis leur cottage ou même avoir la chance de s'en approcher lors de promenades dans le Domaine.



LES CHIFFRES CLÉS

1,1 million De nuitées par an

6 000 m² Superficie de l'Aqua Mundo

300 M€ Montant HT des investissements *

30 Activités sportives et de loisirs

2015 Ouverture au public

26 000 m² Superficie des équipements centraux

800 cottages répartis sur

500 à 1 000 emplois Pendant la période de travaux

264 hectares

Une capacité journalière de **4 500 vacanciers**

600 emplois Pendant l'exploitation, dont 85 % locaux

1500 Vélos

0 Voiture dans le Domaine piétonnier

Taux d'occupation de **80 %**

* hors coûts liés au financement immobilier à la commercialisation ainsi que ceux liés aux voiries et réseaux extérieurs au Domaine.

LE FINANCEMENT

Le financement se décompose en deux parties et associe financements publics et privés :

> Les équipements ont été vendus en VEFA pour 130 millions € HT à une Société d'Economie Mixte ayant comme principaux actionnaires :

- Le Conseil Général de la Vienne,
- La Conseil Régional Poitou-Charentes,
- La Caisse des Dépôts.

Un pool bancaire assure une partie du financement. Il est composée de grands établissements bancaires dont le Groupe BPCE à hauteur de 48 M€ (dont 17,5 M€ par le Crédit Foncier), accompagné par le Crédit Agricole et la Société Générale.

Le Groupe Pierre & Vacances-Center Parcs est engagé financièrement pour une durée de 20 ans.

> Les 800 cottages, répartis en sept hameaux, sont vendus en VEFA pour un total de 240 millions € HT

- Cottage par cottage, à des acquéreurs individuels sous le régime Censi-Bouvard ou en Loueur en Meublé Non-Professionnel,
- En bloc, par hameau ou partie de hameau, à des investisseurs institutionnels.

Un pool bancaire, constitué autour de la SOCFIM (filiale de crédit immobilier du Groupe BPCE) et du Crédit Agricole-CIB, accompagne le financement des travaux .

A fin septembre 2013, plusieurs hameaux pour un total de 459 cottages représentant un montant de 130 millions € HT d'investissement, ont fait l'objet de ventes auprès d'institutionnels français.

Le solde des cottages est en cours de commercialisation auprès de ces deux types d'investisseurs.

Chiffres clés

300 M€ HT d'investissements *

dont 37,3 M€ financés par
le Conseil Général de la Vienne

dont 13 M€ financés par
le Conseil Régional
Poitou-Charentes

dont 15,25 M€ financés par
la Caisse des Dépôts

Dates clés

29 mars 2013 :

signature du bail commercial et
de la promesse de Vente en
l'Etat Futur d'achèvement des
équipements sportifs et de
loisirs à une Société d'Econo-
mie Mixte.

15 mai 2013 :

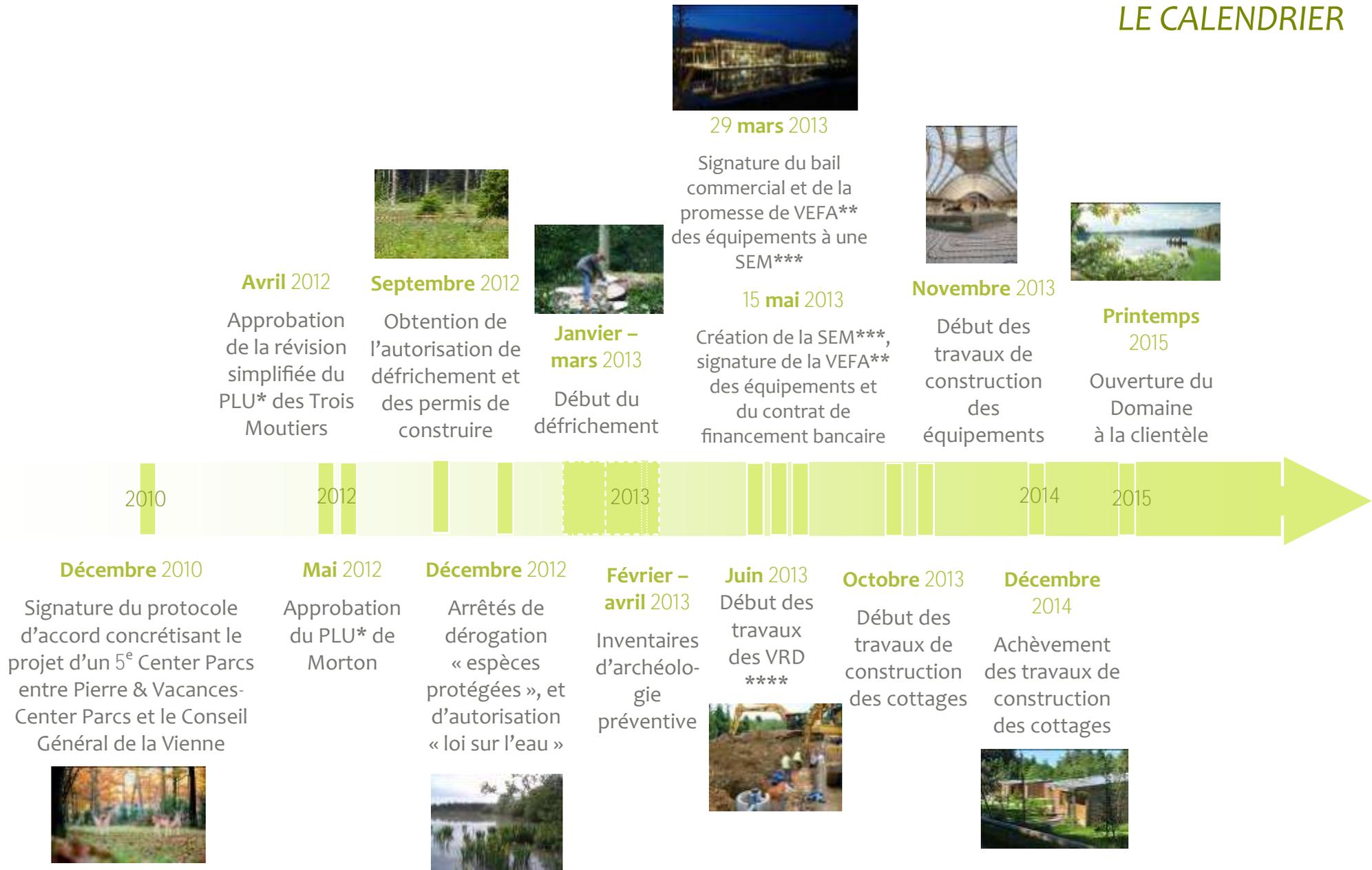
signature de la Vente en l'Etat
Futur d'achèvement des
équipements sportifs et de
loisirs à la Société d'Economie
Mixte.



* hors coûts liés au financement
immobilier à la commercialisation
ainsi que ceux liés aux voiries et
réseaux extérieurs au Domaine.

** 19,3 M€ de capital + 15 M€ de
compte courant + 3 M€ d'aide
publique.

LE CALENDRIER



* PLU = Plan Local d'Urbanisme / ** VEFA = Vente en l'Etat Futur d'Achèvement / *** SEM = Société d'Economie Mixte / **** VRD = Voirie et Réseaux Divers

Prix indicatif des cottages



Cottages Comfort	Prix de vente HT
2 Pièces / 2 personnes	181 000 à 190 000 €
3 Pièces / 4 personnes	228 000 à 255 000 €
4 Pièces / 6 personnes	267 000 à 280 000 €



Cottages Premium	Prix de vente HT
2 Pièces / 2 personnes	195 000 à 200 000 €
3 Pièces / 4 personnes	255 000 à 272 000 €
4 Pièces / 6 personnes	289 000 à 307 000 €



Cottages VIP	Prix de vente HT
2 Pièces / 2 personnes	254 000 à 260 000 €
3 Pièces / 4 personnes	285 000 à 315 000 €
4 Pièces / 6 personnes	333 000 à 357 000 €



Le prix de vente précis de chaque lot est fonction de la typologie et de la situation dans le Domaine.
Prix hors frais d'acquisition n'incluant pas l'acquisition du mobilier.

Fiscalité et rentabilité

Formules de vente :

- Propriété sans séjour, rentabilité de 4 % net
- Propriété avec séjours, rentabilité selon séjours

Fiscalité :

- Censi-Bouvard : une réduction d'impôts égale à 11% de l'investissement, plafonnée à 300 K€, soit 33 000 € d'économie répartis sur 9 ans.
- LMNP ou LMP : amortissement du bien sur du long terme.

Conditions et avantages :

- Récupération de la TVA
- Bail commercial de 10 années
- Loyer net de charges de copropriété courantes
- Travaux de rénovation à l'issue du bail plafonnés à 6 % du prix HT



LES INTERVENANTS DU CHANTIER

Maîtrise d'œuvre

VRD - Voiries et Réseaux Divers

- Bureaux d'Etudes Techniques : Tugec
- Maître d'œuvre exécution : Tugec

Paysage

- Conception : Thierry Huau, Agence Interscene
- Maître d'œuvre exécution : La Fabrique du Paysage - Laurent Dufour

Equipements centraux

- Architecture : Agence Art'Ur
- Bureaux d'Etudes Techniques : Sfica / Girus / BET3B
- Maître d'œuvre exécution et pilotage chantier : Sfica

Cottages

- Architecture : Agence Jean de Gastines
- Décoration : Laurence Goardon - Igloo / Sophie Jacqmin / Caroline Deffis
- Bureaux d'Etudes Techniques : Patriarche
- Maître d'œuvre exécution : Artelia
- Pilotage chantier : Artelia

Ferme des enfants et bâtiments annexes :

- Architecture : Sindou Faurie - Planson & Associés Architectes

Maîtrise d'ouvrage

Groupe Pierre & Vacances-Center Parcs

Pierre & Vacances Développement



LES ARCHITECTES - PAYSAGISTE - DECORATRICES

Paysage - urbanisme

Thierry Huau - Interscene



En 1985, il crée Interscene avec pour cadre d'intervention le développement urbain à grande échelle, le développement rural et la sauvegarde du patrimoine historique. Outre ses réalisations à travers le monde, il est aussi urbaniste créateur pour Pierre & Vacances-Center Parcs.

À son actif : Pont-Royal en Provence, Cap Esterel, les Restanques à Saint-Tropez, les Center Parcs français et le *Domaine du Bois aux Daims*.

Architecture des cottages

Jean de Gastines - Jean de Gastines Architectes



En 1985, il crée son agence. A travers ses réalisations, il cultive un art de vivre relatif au bien-être : résidences de tourisme, stations thermales, restaurants, hôtels, bâtiments viticoles... En 2003, il s'associe à Shigeru Ban pour réaliser le Centre Pompidou à Metz.

À son actif : l'extension des Center Parcs de Normandie et de Sologne, le *Domaine des Trois Forêts* et les *cottages du futur Domaine du Bois aux Daims*.

Architecture du centre village

Philippe Pascal - Art'ur Architectes



Associés pendant 10 ans, Eric de Chambure et Philippe Pascal décident de créer en 1990 l'Agence Art'ur. De part leurs convictions, leurs parcours individuels, les enjeux environnementaux ont toujours prévalu dans l'élaboration de projets publics ou privés.

À son actif : Club Med, Hilton, Accor, VVF, lycées, le CTBA de Bordeaux, l'hôtel du Conseil Général de Gironde, la Maison 14 et le *Domaine du Bois aux Daims*.

Architecture de la ferme des enfants

Pierre Marie Sindou Faurie et Luc Planson, SFP&A Architectes



En 1990, ils créent l'Agence SFP&A qui propose une architecture imaginée ou vernaculaire dans le domaine des équipements récréatifs et culturels et des parcs à thème. À leur actif : la Ferme du Domaine des Trois Forêts, Parc Astérix, les Musées Grévin, Vulcania, Zoo de Bordeaux Pessac et la Ferme du *Domaine du Bois aux Daims*.

Décoration des cottages

Laurence Goardon - Agence Igloo Architecture



Architecte DPLG et architecte d'intérieur au sein de l'agence Igloo, Laurence contribue à réinventer les espaces, la lumière et la manière de vivre. Depuis 2002, Igloo est une équipe de conception et de réflexion spécialisée en architecture, architecture intérieure et design.

À son actif : de nombreux hôtels Accor de toutes gammes, Pierre & Vacances à Avoriaz et les *cottages Premium du Domaine du Bois aux Daims*.

Caroline Deffis - Agence QLBVTV



'Quand Le Bâtiment Va, Tout Va', Caroline Deffis, architecte d'intérieur, a nommé son agence de décoration d'intérieure et son show room-boutique QLBVTV à Toulouse. Son style ? Mélanger les genres, décaler les classiques, apporter un ton moderne twisté de fantaisie.

À son actif : un restaurant-lodge à Marrakech, le presbytère de l'Hostellerie de La Pomarède, des bars et des spas et les *cottages VIP du Domaine du Bois aux Daims*.

Sophie Jacqmin - L'Atelier Sophie Jacqmin



Scénographe et décoratrice, elle ouvre fin 2005 une agence à Buenos Aires et continue de développer des projets d'architecture intérieure pour l'hôtellerie, des projets de réhabilitation pour des particuliers ainsi que des projets de scénographies et de design.

À son actif : les clubs enfants du Club Med, le voilier Club Med 2 et les *cottages Comfort du Domaine du Bois aux Daims*.

LES EMPLOIS PENDANT L'EXPLOITATION

Une réalisation créatrice d'emplois

En partenariat avec les acteurs locaux (dont le Conseil Général de la Vienne, le Conseil Régional Poitou-Charentes, le Pôle Emploi, les Missions Locales, Cap Emploi), Center Parcs devient un employeur majeur du Poitou Charentes et met en place un important dispositif de recrutement.

Récapitulatif prévisionnel des effectifs

Ces effectifs prévisionnels constituent les temps complets et partiels* et les emplois internes ou externalisés (sous-traitance).

Départements	Nombre de personnes
Restauration	31 %
Réception - Loisirs et services	10 %
Détail - Vente	6,5 %
Nettoyage	36 %
Maintenance et jardins	5,5 %
Fonctions supports	11 %
TOTAL	600 (100%)
Sur ces bases :	
Estimation temps complets	58 %
Estimation temps partiels	42 %
Estimation ETP ** 35 heures	75 %

Le nombre de personnes variera en fonction des modifications du projet.

* Les emplois à temps partiels concernent principalement le personnel de nettoyage des cottages et représentent environ 200 personnes.

** Equivalent Temps Plein

600 emplois, des profils variés

Les métiers d'exploitation du Domaine du Bois aux Daims sont répartis en trois secteurs :

Les Opérations :

restauration, vente, accueil, animation, loisirs et services.

L'Hébergement :

nettoyage, maintenance et jardins.

Les Supports :

sécurité, ressources humaines, séminaires, finances et administration.



LES EMPLOIS PENDANT L'EXPLOITATION

L'information et la formation

Avant la phase de recrutement, des formations seront mises en place avec le soutien des collectivités locales et des acteurs locaux.

L'information

Sous l'impulsion du Conseil Général de la Vienne, des acteurs locaux (Pôles Emploi, Conseil Régional Poitou-Charentes...) et Center Parcs, des réunions d'informations collectives sont programmées en décembre 2013 et janvier 2014 afin d'informer le public présent sur :

- la communication du projet,
- la centralisation et la mise à disposition des ressources documentaires,
- l'accès à la formation,
- la présentation des métiers.

Un espace sera dédié au Forum Emploi organisé au Parc des Expositions de Poitiers le jeudi 28 novembre 2013.

La formation aux métiers

Afin de permettre aux demandeurs d'emploi de se professionnaliser et de postuler à Center Parcs, le Pôle Emploi les orientera vers des **formations techniques** de cuisiniers, de serveurs, de maîtres-nageurs, d'agent de sécurité, de réceptionniste...

Ces formations seront organisées et financées par le Conseil Régional Poitou-Charentes dans le cadre de son offre de formation de droit commun SPRF (Service Public Régional de Formation) dont une partie sera orientée vers les métiers de Center Parcs.

La mise en place d'une plateforme de formation à la langue anglaise pour ceux qui tiendront un poste de travail en relation avec la clientèle est à l'étude en concertation avec le Conseil Régional Poitou-Charentes.



Des formations Center Parcs seront ensuite destinées aux candidats présélectionnés :

- **les formations générales** : organisées par Center Parcs, avec le soutien de Pôle Emploi, ce sont les formations relatives à l'adaptation aux postes de travail.
- **les formations spécifiques aux métiers Center Parcs** : organisées par Center Parcs.

Dans le cadre de la formation, le Conseil Général de la Vienne soutient plusieurs actions spécifiques à destination des bénéficiaires du RMI (revenu minimum d'insertion).

LES EMPLOIS PENDANT L'EXPLOITATION

L'engagement de Center Parcs

Center Parcs s'efforcera de respecter les clauses du protocole qui consiste à employer en priorité les habitants du département de la Vienne (à hauteur de 85 %) et plus particulièrement les demandeurs d'emploi ou bénéficiaires des minima sociaux (à hauteur de 65 %).



Le recrutement

En collaboration avec le Pôle Emploi de Loudun, une structure de recrutement est mise en place afin de répertorier les besoins quantitatifs et qualitatifs par métier.

Les principales étapes du processus de recrutement (hors encadrement)

Automne 2014	Ouverture du recrutement et communication sur les postes à pourvoir Réception des candidatures par le Pôle Emploi de Loudun
Hiver 2014/2015	Lancement des entretiens d'embauches et sélection des candidats par le Pôle Emploi de Loudun et Center Parcs
Hiver 2014/2015 à l'ouverture	Ouverture des formations générales et spécifiques Center Parcs
Mois précédent l'ouverture	Signature des contrats d'embauches



Marie Balmain, Responsable Développement Durable



« Il n'y a pas de Center Parcs sans Nature : quel que soit le paysage dans lequel elle s'inscrit, sa beauté repose sur la richesse des écosystèmes, la diversité des espèces animales ou végétales et sur les interactions fragiles entre elles et leurs milieux. Pour Center Parcs, préserver la biodiversité est bien plus qu'une obligation réglementaire.

Valoriser les domaines forestiers et la qualité paysagère des sites, concevoir des jardins en harmonie avec leur environnement, développer et exploiter nos sites dans le respect de la biodiversité, sont quelques exemples des actions mises en œuvre pour préserver notre capital naturel et offrir à nos clients un moment de reconnexion avec leurs proches et avec la nature... Si le tourisme peut parfois nuire à la biodiversité, il peut au contraire contribuer à la préserver et à la valoriser auprès du plus grand nombre.

Chaque nouveau projet est l'occasion de progresser. Le prochain Center Parcs dans la Vienne, en cours de construction, va encore plus loin en mettant la Nature et l'animal au cœur de l'expérience du visiteur.

Cependant, le développement durable ce n'est pas seulement l'environnement. C'est aussi participer au dynamisme économique et social local. Cela passe par la création d'emplois, les achats locaux et la valorisation des attraits touristiques de la région et du département. »



L'engagement de Center Parcs

Depuis sa création, l'objectif de Center Parcs est d'offrir à ses résidents des séjours de qualité au cœur d'un patrimoine naturel protégé et mis en valeur. Pour cela, depuis 1999, Center Parcs déploie des **plans d'actions en faveur de l'environnement** visant la réduction des consommations d'énergie et d'eau, la gestion optimale des déchets et la préservation de la faune et la flore de ses sites. Un management environnemental est mis en place dès les phases de développement des nouveaux projets jusqu'à leur exploitation.

Le système de management environnemental de Center Parcs est certifié ISO 14001 au niveau européen depuis 1999.

ISO 14001 UN ENGAGEMENT TOUT NATUREL POUR CENTER PARCS

Le Domaine du Bois aux Daims s'engage dans cette démarche :

- des engagements concrets en matière de performance environnementale ont été définis dans le cadre des accords des collectivités locales partenaires du projet,
- le projet vise la certification « NF Bâtiments tertiaires – démarche HQE[®] » pour le Centre Village, les cottages et la ferme,
- en phase d'exploitation, la certification ISO 14 001 attestera du sérieux des efforts déployés en matière de gestion environnementale.

LES MESURES ENVIRONNEMENTALES

Les mesures concrètes : l'énergie

L'efficacité énergétique de l'ensemble du projet est un des leviers importants de réduction de l'empreinte écologique et de réduction des coûts d'exploitation. Au Domaine du Bois aux Daims, les mesures concrètes prises en compte au niveau de la construction du projet sont notamment :



- la conception des cottages vise le niveau de performance BBC-RT2005 (Bâtiment Basse Consommation-Thermique 2005) ou équivalent RT2012 pour les cottages, le centre de séminaires, l'espace loisirs, la ferme et les bureaux du personnel ;



- l'intégration des principes de conception bioclimatique avec, par exemple, l'usage de la ventilation naturelle dans la Serre pour éviter le besoin de climatisation ;

- le suivi et le contrôle des performances énergétiques via la mise en place d'une gestion technique centralisée ;

- le recours aux énergies renouvelables avec le raccordement à une unité de méthanisation en projet à proximité du site (qui permettra de valoriser les déchets agricoles des fermes locales en biogaz,) et l'installation de 4 000 m² de surface photovoltaïque sur le Domaine.

Les mesures concrètes : l'eau



L'eau est à la fois un élément incontournable du paysage, une ressource précieuse et un pilier du concept Center Parcs. Dans le cadre de ce projet, une attention particulière est portée au **respect du cycle de l'eau** avec notamment la mise en place de noues et de fossés paysagers favorisant l'infiltration des eaux pluviales.

Concernant **la réduction des consommations**, des équipements hydro-économes seront installés sur l'ensemble des cuisines et sanitaires. Au niveau de l'Aqua Mundo, l'usage d'un système d'osmose inverse permet d'économiser 1/4 des eaux nécessaires au renouvellement des eaux de baignade.

Les mesures concrètes : les déchets

La politique de gestion des déchets appliquée au projet commence dès le chantier avec la mise en place d'une charte et d'une organisation « chantier vert » dont un des objectifs est le tri et la valorisation de 50% des déchets de chantier en privilégiant les filières de recyclage.

En phase d'exploitation, une politique active de réduction, tri et valorisation est également mise en place visant notamment le tri et la valorisation de 30% des déchets :



- Mesures de réduction des emballages proposées par les fournisseurs intégrées aux critères de choix des fournisseurs ;
- Installation d'une zone de compostage pour le traitement in-situ des déchets de la ferme ;
- Dispositifs de tri dans tous les espaces ;
- Actions de sensibilisation auprès des équipes d'exploitation et des visiteurs.

Les mesures concrètes : la préservation de la biodiversité

Le concept de Center Parcs est de s'intégrer dans l'environnement pour offrir aux résidents des séjours au cœur de la nature. **L'enjeu de préservation des écosystèmes**, pris en compte dès les premières phases de développement, a profondément orienté le projet : recensement des espèces protégées, adaptation du plan de masse en fonction des sensibilités écologiques du site, minimisation du défrichement, préservation d'une zone sanctuaire de 35 hectares au sud, renaturation du cours d'eau traversant le Domaine (le Bourdigal), création de mares et diversification des habitats naturels, pose de nichoirs, conception d'un projet paysager favorable à la biodiversité avec notamment choix d'essences locales, mise en place d'un plan de gestion forestier et écologique, etc.



Ce travail approfondi est mené avec l'aide d'un cabinet spécialisé en génie-écologique et en collaboration avec les associations locales de protection de la Nature (Vienne Nature et la LPO Vienne) via la signature d'un **protocole d'accord**. Ce travail d'étude et de concertation permet de veiller à la bonne prise en compte des enjeux écologiques tout au long du projet.

Plus d'informations : www.groupepvc.com - rubrique Développement durable

LA PAROLE À ALEXANDRE DELAMARRE

Alexandre Delamarre, Bureau d'Etudes Biotope



« Une des principales ambitions du projet est non seulement de préserver la biodiversité du site mais aussi, de l'améliorer.

Dès 2010, Center Parcs a fait réaliser un pré-diagnostic écologique, destiné à recenser les sensibilités du site vis-à-vis de la faune et de la flore.

Nous avons ensuite mis en place la démarche ERC (Éviter - Réduire – Compenser), doctrine d'optimisation des projets d'aménagement afin d'en limiter les impacts.

Ainsi, sur les 30 versions successives du plan masse, un tiers ont été justifiées par la prise en compte des enjeux sur la faune et la flore dans le diagnostic.

Plusieurs mesures concrètes ont été définies et appliquées dès la phase de préparation du chantier, comme la protection des secteurs les plus sensibles.

Jusqu'à l'ouverture en 2015 et au-delà, tous les engagements pris seront suivis par un écologue. Pour aller plus loin, nous travaillons sur différentes mesures destinées à accompagner la dimension environnementale du projet.

Le projet de Center Parcs, le Domaine du Bois aux Daims, est l'illustration exemplaire d'un partenariat écologique réussi. »



Biotope est un bureau d'études dédié à l'ingénierie environnementale et à la gestion de la biodiversité. Alexandre Delamarre accompagne le développement du projet sur le plan écologique.

L'ancrage territorial et l'empreinte économique locale

L'ancrage territorial du Domaine du Bois aux Daims se traduit par :

- Le choix d'entreprises locales pour la construction ;
- Une politique de recrutement tournée vers les populations locales et favorisant le retour à l'emploi ;
- Un travail avec le département et la chambre de commerce et d'industrie visant à mettre en place une charte d'achats responsables (sélection de produits régionaux dans les commerces, choix de prestataires locaux...) ;
- L'installation d'un relais d'information touristique à destination des visiteurs pour présenter les différentes activités culturelles du département.

Une étude menée récemment sur le Domaine des Trois Forêts en Moselle a montré **l'atout socio-économique que représente l'implantation d'un Center Parcs sur un territoire**. Au-delà du nombre d'emplois créés et des contributions fiscales engendrées, l'activité économique liée à l'exploitation engendre un flux de dépenses qui bénéficient directement à l'économie locale (achats auprès de fournisseurs locaux, dépenses de visiteurs à l'extérieur du site, loyers versés auprès des propriétaires situés dans la région ou département...). Cette première impulsion permet de créer durablement de la richesse sur le territoire grâce à l'effet multiplicateur ou « effet de vagues » (ces dépenses entraînant d'autres dépenses et donc de la production et des recettes publiques supplémentaires qui impliquent d'autres dépenses et ainsi de suite...).

Plus d'informations : www.groupepvcp.com - rubrique Développement durable

À PROPOS DU GROUPE PIERRE & VACANCES-CENTER PARCS

Leader européen du tourisme de proximité, **le Groupe Pierre & Vacances-Center Parcs** a construit sa croissance sur un modèle économique original de synergie entre ses deux métiers : l'immobilier et le tourisme.

Le Groupe intègre les métiers de la chaîne immobilière, de la conception de projets à la commercialisation auprès d'institutionnels ou de particuliers.

Le savoir-faire immobilier du groupe est un outil de développement au service du tourisme, permettant d'offrir régulièrement de nouvelles destinations et de rénover son parc touristique.

Aujourd'hui, avec ses marques complémentaires – Pierre & Vacances et ses deux labels Pierre & Vacances premium et Pierre & Vacances villages clubs, Maeva, Center Parcs, Sunparks et les Aparthotels Adagio – le Groupe exploite un parc de 50 000 appartements et maisons, situés dans près de 300 sites en Europe et en Méditerranée, en courts et en longs séjours.

En 2011/2012, le Groupe a accueilli 7,5 millions de clients européens.

Son chiffre d'affaires atteint 1 419 millions d'euros.

Plus d'informations : www.groupepvc.com



À PROPOS DE PIERRE & VACANCES CONSEIL IMMOBILIER



Pierre & Vacances Conseil Immobilier (PVCi) commercialise auprès de particuliers et d'investisseurs privés, en France et en Europe, les programmes immobiliers du Groupe, via un réseau de commerciaux exclusifs et de partenaires et prescripteurs privés (réseaux bancaires, gestionnaires de patrimoine et organismes spécialisés). Pour libérer les investisseurs de toutes les contraintes liées à leur acquisition, PVCi leur assure un service global : conseil en fiscalité, en financement, service de revente.

Plus d'informations : www.pierreetvacances-immobilier.com